



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 186]

नई दिल्ली, शुक्रवार, दिसम्बर 3, 2004/अग्रहायण 12, 1926

No. 186]

NEW DELHI, FRIDAY, DECEMBER 3, 2004/AGRAHAYANA 12, 1926

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 29 नवम्बर, 2004

सं० टीएएमपी/35/2003-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा पत्तन भूमि के पट्टा भाड़ा में संशोधन के लिए तूतिकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) के प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/35/2003-टीपीटी

तूतिकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

.....

आवेदक

आदेश

(नवम्बर 2004 के 18 वें दिन पारित)

यह प्रस्ताव 1 जुलाई 2002 से 5 वर्ष की अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किराया में संशोधन के लिए तूतिकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. टीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं:

- (i) वर्तमान पट्टा किरायों को टीएएमपी द्वारा दिनांक 1 जुलाई 1997 के आदेश के माध्यम से 5 वर्ष के लिए अनुमोदन प्रदान किया गया था और दिनांक 13 अगस्त 1999 के आदेश के माध्यम से उसके बाद का संशोधन किया गया था ! पहले ही पट्टा-किरायों का संशोधन 1 जुलाई 2002 से अपेक्षित था।

- (ii) बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के आधार मूल्य में संशोधन के लिए भूमि और वाटर फ्रंट प्रबंधन के लिए सरकार द्वारा जारी नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप, टीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था, पोत परिवहन मंत्रालय, जिला राजस्व अधिकारी इत्यादि इसके सदस्य थे।

2.2. 2002-2007 की अवधि के लिए टीपीटी के पट्टा-किराया के निर्धारण के संदर्भ में, समिति की रिपोर्ट और सिफारिशों के प्रमुख बिन्दु निम्नानुसार हैं:-

- (i) वर्ष 1997 में पट्टा-किराया के पिछले संशोधन के समय जिस विधि का उपयोग किया गया था उसी का अनुसरण करते हुए प्रस्तावित पट्टा किराया की गणना की गई है।
- (ii) भूमि का लागत मूल्य, भूमि की विभिन्न श्रेणियों के लिए राजस्व विभाग से प्राप्त किए गए औसत बाजार मूल्य पर आधारित है।
- (iii) "क" क्षेत्र में आबंटित भूखण्डों की वर्ष 2002 के लिए विकास लागत की गणना, वर्ष 1997 में उस भूमि की प्रचलित विकास लागत पर प्रति वर्ष 10% की वृद्धि लागू करके की गई है। गणना में उपयोग की गई 10% की वार्षिक वृद्धि अर्जन सूचकांक की लागत में लगभग 7% की औसत वृद्धि के अनुरूप है।
- (iv) (क) प्रस्तावित पट्टा किराया की गणना, पिछले संशोधन के अनुसार, भूखंड की औसत लागत पर 12% की आय और विकास लागत पर 18% की आय पर विचार करते हुए की गई है।
- (ख) "ख" क्षेत्र में भूखण्डों के मामले में, प्रस्तावित पट्टा किराया की गणना करने के लिए विकास-लागत पर विचार नहीं किया गया है क्योंकि "ख" क्षेत्र के भूखण्डों के विकास के लिए पत्तन ने कोई व्यय नहीं किया है।
- (v) (क) इसने उल्लेख किया है कि 1997 के संशोधन के समय सेवा / आवासीय प्रयोजन और औद्योगिक प्रयोजन हेतु भूखण्डों के पट्टा-किराया, क्षेत्र "क" और क्षेत्र "ख" में एक ही स्तर पर निर्धारित किए गए थे।
- (ख) इसने क्षेत्र "ख" के भूखण्डों को पत्तन गतिविधि और पत्तन इतर गतिविधि भूखण्डों के रूप में वर्गीकृत करने की सिफारिश की है। सेवा / आवासीय तथा औद्योगिक प्रयोजनों के अन्तर्गत पत्तन गतिविधि हेतु प्रयुक्त भूखण्ड के लिए पट्टा किरायों को क्षेत्र "क" के स्तर पर ही बनाए रखने का प्रस्ताव है। पत्तन इतर गतिविधि के लिए उच्चतर पट्टा-किराया का प्रस्ताव है।

2.3. समिति की सिफारिशों के आधार पर टीपीटी ने निम्नलिखित प्रस्ताव किया है:

- (i) "ख" क्षेत्र में भूखण्डों की विभिन्न श्रेणियों के आबंटन को पत्तन गतिविधि और पत्तन इतर गतिविधि में बांटा जायेगा।
- (ii) पत्तन-गतिविधि के लिए "ख" क्षेत्र में आबंटित भूखण्डों के लिए वही पट्टा किराया प्रस्तावित है जो "क" क्षेत्र में भूखण्डों की विभिन्न श्रेणियों का पट्टा किराया है।
- (iii) वर्तमान पट्टा किराया और टीपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया सारणीबद्ध रूप में नीचे दिए गए हैं:

(रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष दरें)

क्रम सं.	प्रयोजन	दिनांक 1 जुलाई 1997 के आदेश द्वारा अनुमोदित दरें		1 जुलाई 2001 से 30 जून 2002 तक, 8% वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए लागू वर्तमान दरें		प्रस्तावित दरें		
		क्षेत्र क	क्षेत्र ख	क्षेत्र क	क्षेत्र ख	क्षेत्र क	क्षेत्र ख पत्तन संबंधी	क्षेत्र ख पत्तन इतर संबंधी
1.	सेवा और आवासीय	14	14	17.02	17.02	23	23	69
2.	औद्योगिक	26	26	31.60	31.60	42	42	126
3.	वाणिज्यिक	42	142*	51.05	172.60	68	69	204

\* वाणिज्यिक प्रयोजन से अत्यावधि शर्तों पर भूखण्ड का आबंटन

- (iv) 5% (चक्रवृद्धि) की वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित पट्टा किरायों पर लागू होगी।
- (v) "ख" क्षेत्र में वर्तमान लाइसेंसों का पत्तन गतिविधि और पत्तन इतर गतिविधि के रूप में वर्गीकरण निम्नानुसार होगा:
  - (क) "ख" क्षेत्र के भीतर डीजल बंक के अलावा सभी वर्तमान लाइसेंस पत्तन संबंधी (गतिविधि) हैं। "ख" क्षेत्र के भीतर मेसर्स एचपीसीएल को आबंटित डीजल बंक को पत्तन-इतर (गतिविधि) के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा।
  - (ख) "ख" क्षेत्र के भीतर दो भूखंडों का आबंटन नौवहन के कल पुर्जों के व्यापार हेतु निविदा आधार पर किया गया था। इन मामलों में, प्रस्तावित दरों में से उच्चतर दर या निविदा मूल्य लागू करवाया जाएगा।
- (vi) पत्तन ने, 1 जुलाई 2002 से 30 जून 2007 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए, पिछले प्रभाव से प्रस्तावित दरों को लागू करने की मांग की है।

2.4. टीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा इस प्रस्ताव को 28 मार्च 2003 को स्वीकृति प्रदान की गई थी।

3.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, यह प्रस्ताव संबंधित उपयोगकर्ता संगठनों के पास उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। उपयोगकर्ताओं से प्राप्त टिप्पणियाँ टीपीटी को प्रतिपूरक सूचना / टिप्पणी के रूप में भेजे गए थे।

3.2. तूतिकोरिन पोर्टलैंड यूजर्स वेल्फेयर एसोसिएशन (ख क्षेत्र) की टिप्पणी के सिवाय, किसी भी उपयोगकर्ता संगठन की टिप्पणी पर तूतिकोरिन पत्तन न्यास से कोई प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं हुई है।

4.1. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच-पड़ताल के आधार पर टीपीटी से कुछ बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था।

- 4.2. हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्नों के उत्तर में टीपीटी ने अपेक्षित विवरण प्रस्तुत किए हैं जो संक्षेप में निम्नानुसार हैं:
- (i) पत्तन के पास उपलब्ध भूखण्डों के क्षेत्रफल के विषय में विवरण, विभिन्न गतिविधियों के लिए आबंटित भूखंड, विभिन्न शब्दों की परिभाषाएँ इत्यादि प्रस्तुत किए गए हैं।
  - (ii) सम्पदा गतिविधि के लिए प्रस्तुत लागत विवरणी, लगाई गई पूंजी से होने वाली आमद पर विचार किए बिना, वर्ष 2003-04 में 34.64% का घाटा दर्शाती है। लागत विवरणी में प्रस्तावित पट्टा किराया के राजस्व पर पड़ने वाले प्रभाव को नहीं दर्शाया गया है।
  - (iii) भूमि के बाजार मूल्य की पुष्टि स्थानीय राजस्व अधिकारियों से कर ली गई है। प्रत्येक श्रेणी के लिए अलग-अलग मूल्य नहीं है। विकास लागत, पिछले पांच वर्षों में जल, विद्युत इत्यादि अन्य बुनियादी संरचनात्मक सुविधाओं और सड़कों आदि के विकास पर पत्तन द्वारा किए गए कुल व्यय पर आधारित है। श्रेणीवार-लागत विवरण नहीं रखा गया है।
  - (iv) विकास लागत की गणना करने के प्रयोजन से उपयोगकर्ताओं को, सड़कों की मरम्मत / निर्माण, अतिरिक्त जल आपूर्ति योजना आदि जैसी सुविधाएँ प्रदान करने में पत्तन द्वारा किए गए बड़े व्यय की दृष्टि से 10% वार्षिक वृद्धि पर विचार किया गया है जो पत्तन द्वारा किए गए वास्तविक व्यय से बहुत कम है।
  - (v) जैसाकि टीएएमपी ने स्वीकृत किया है, लगाई गई पूंजी पर आमद-घटक के भाग के रूप में, दो अनिवार्य निधियों की मद में विकास लागत पर 3% का अंशदान अनुमत किया जाना है।
  - (vi) मेसर्स टीएसएमसी को पट्टे पर दी गई भूमि के लिए पट्टा किराया दर के संशोधन हेतु अनुमत 6% की आमद की तुलना पत्तन में अन्य क्षेत्रों से नहीं की जा सकती। मेसर्स टीएसएमसी को, नमक के उत्पादन के लिए, जो एक कम कीमत वाली वस्तु है, पट्टे पर दी गई भूमि पर रियायती किराया निर्धारित किया गया था। ये कारण / पृष्ठभूमियाँ, विभिन्न प्रयोजनों के लिए पट्टे पर दिए गए / लाइसेंस पत्तन के अन्य भूखण्डों पर लागू नहीं हो सकते।
  - (vii) इसने आसपास के क्षेत्रों में भूखण्डों के राजस्व अधिकारियों द्वारा प्राप्त किए गए बाजार मूल्य के औसत पर विचार किया है। समिति ने बाजार मूल्य के आकलन के लिए हाल ही में पत्तन के पड़ौस में हुई खरीद-फरोख्त पर विचार किया है।
  - (viii) कुछ न्यासियों द्वारा उठाई गई आपत्तियों और समिति द्वारा "ख" क्षेत्र में ऊँची पट्टा किराया (दरों) के बारे में पट्टाधारकों से प्राप्त अभ्यावेदनों को ध्यान में रखते हुए टीपीटी के न्यासी मंडल ने, जैसाकि "क" क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किया गया है, "ख" क्षेत्र में पत्तन संबंधी वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु पट्टे पर दी गई भूमि के लिए रु. 68.00 प्रति व.मी. प्रति वर्ष की दर प्रस्तावित करने का निर्णय लिया है।

5. इस प्रकरण में टीपीटी परिसर में 19 फरवरी 2004 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया था। उस संयुक्त सुनवाई में टीपीटी ने और संबंधित उपयोगकर्ताओं ने अपना-अपना पक्ष रखा।

6.1. संयुक्त सुनवाई में यह निर्णय लिया गया कि टीपीटी भूमि के बाजार मूल्य और व्यय की गई विकास लागत के ऐतिहासिक मूल्य पर 6% आमद को ध्यान में रखते हुए पट्टा किराए की संशोधित गणनाएँ प्रस्तुत करे।

6.2. प्रत्युत्तर में टीपीटी ने संशोधित गणना प्रस्तुत कर दी है जिसमें गणनाओं के दो सैट प्रस्तुत किए गए हैं - पहले में वास्तविक विकास लागत को गिना गया है और दूसरे में मूल प्रस्ताव के अनुसार विकास लागत पर विचार किया गया है (अर्थात् 1997 की विकास लागत + विकास लागत के रूप में में बाद में किए गए व्यय की मद में 10% वार्षिक की वृद्धि)। 1 जुलाई 2001 से प्रभावी पट्टा-माडों की संशोधित गणना सारणीबद्ध रूप में निम्नानुसार है:

क्र.सं.	प्रयोजन	भूमि का बाजार मूल्य	संशोधित गणना -I		संशोधित गणना -II	
			वास्तविक विकास लागत	संशोधित पट्टा किराया (भूमि पर आमद 6% वास्तविक विकास लागत पर 18%)	1997 की विकास लागत + 10% वार्षिक वृद्धि बाद में व्यय की गई विकास लागत के रूप में)	संशोधित पट्टा किराया (भूमि पर आमद 6% और विकास लागत पर 18%)
		(लाख रु. प्रति एकड़)	(लाख रु. प्रति एकड़)	(रु. प्रति व.मी. वार्षिक)	(लाख रु. प्रति एकड़)	(रु. प्रति व.मी. वार्षिक)
1.	सेवा और आवासीय	2.64	5.29	27.00	3.43	19.20
2.	औद्योगिक	2.64	9.20	45.00	7.64	38.00
3.	वाणिज्यिक	2.64	17.80	83.00	13.58	64.30

7.1. उसी समय, तात्कालिक पोत परिवहन मंत्रालय ने 8 मार्च 2004 को संशोधित भूमि नीति जारी की जो कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट और मुंबई पोर्ट ट्रस्ट के अलावा सभी प्रमुख पत्तों पर लागू की जानी थी। तात्कालिक पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी नयी भूमि नीति की दृष्टि से टीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह अपने प्रस्ताव की समीक्षा करे और यदि आवश्यक समझे तो अपने प्रस्ताव में संशोधन कर ले।

7.2. प्रत्युत्तर में टीपीटी ने यह कहा है कि उसके द्वारा इससे पहले प्रस्तुत की गई संशोधित गणना तात्कालिक पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी की गई नई भूमि नीति के अनुसार है और उसी पर विचार किया जा सकता है। यह तात्कालिक पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा मार्गदर्शियों में निर्धारित पट्टा किराया में वार्षिक वृद्धि को वर्तमान 5% से घटाकर 2% करने के लिए सहमत हो गया है।

8.1. इस पृष्ठभूमि में, टीपीटी द्वारा प्रस्तुत संशोधित गणना की जाँच पड़ताल की गई और टीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह इस बात की पुष्टि करे कि पट्टा किराया की गणना के लिए विचारित वास्तविक विकास लागत मूल्य ह्रास के बाद की लागत है न कि मूल लागत है, कि वह इस बात की पुष्टि करे कि उसका संशोधित प्रस्ताव तात्कालिक पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी की गई नीति-मार्गदर्शियों के अनुरूप है और यह स्पष्ट करे कि जब नई भूमि नीति अन्य अतिरिक्त सूचनाएँ मांगने के अलावा इस विषय में कोई उल्लेख नहीं करती तो विकास-लागत पर 18% की दर से आमद मांगने का क्या कारण है।

8.2. टीपीटी ने हमारे प्रश्नों के उत्तर प्रस्तुत किए जो संक्षेप में नीचे दिए जा रहे हैं:-

- पट्टा किराया की संशोधित गणना, 01.04.1995 को जारी की गई सरकारी मार्गदर्शियों के आधार पर, विकास लागत पर 18% की आमद पर विचार करके की गई है। आमद की यह दर 1.7.1997 से 30.6.2002 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया में संशोधन के लिए भी अपनाई गई थी और इसको टीएएमपी ने भी स्वीकृति प्रदान की थी। पट्टा किराया के वर्तमान संशोधन के लिए भी यही प्रक्रिया अपनाई गई है।
- इस आशंका के विषय में कि भूमि के बाजार मूल्य पर और विकास लागत पर आमद दोहरी गिनती होने का आभास देता है टीपीटी ने स्पष्ट किया है कि विकास लागत केवल "क" क्षेत्र के मामले में ही ली गई है। इसके अलावा, एक स्थानीय प्राधिकारी को विकास लागत वसूल करने का अधिकार / अवसर है वहीं पत्तन विकास लागत को पूंजी लागत के रूप में शामिल करके ही वसूल कर सकता है। भूमि मूल्य वह है जो पत्तन के आसपास प्रचलित है और इसे बाजार मूल्य की गणना का आधार तैयार करना है। पत्तन ने प्रस्तुत किए गए "अप फ्रंट वैल्यू" को गिने जाने से रोक लिया है। इसके अनुसार पत्तन के भीतर भूमि का मूल्य बहुत ऊँचा है। पत्तन द्वारा मूल्य वृद्धि पर विचार करते हुए यह (अपफ्रंट वैल्यू) भूमि के वास्तविक मूल्य को प्रतिबिम्बित करेगा।
- विकास लागत की गणना मूल लागत पर की गई है। पट्टा किराया का निर्धारण पूंजी लागत पर आमद के द्वारा किया गया है और इसीलिए मूल्यह्रास सहित किए गए व्यय का आय के संदर्भ से मिलान करना लागू करने योग्य नहीं है।
- विकास लागत से प्रोद्भूत लाभ को विश्वसनीय लगने वाले किसी अन्य विकल्प के अभाव में विभिन्न उपयोगकर्ताओं में समान रूप से बाँटा जाता है।
- "ख" क्षेत्र के लिए पट्टा किराया मूल-प्रस्ताव के अनुसार ही रखा जाना है।
- इसने इस बात की पुष्टि की है कि पट्टा किराया में संशोधन का प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप और भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।
- इसने पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप पट्टा किराया को शासित करने वाली समुचित सशर्तताओं को शामिल करने का प्रस्ताव किया है।

9. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित प्रक्रियाएँ इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध हैं। प्राप्त की गई टिप्पणियों और संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों के सारांश विभिन्न सम्बद्ध पक्षों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट [www.tariffauthority.org](http://www.tariffauthority.org) पर भी उपलब्ध हैं।

10. इस प्रकरण पर कार्यवाही करते समय संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:
- (i) यह प्राधिकरण, प्रमुख पत्तनों के भूमि और वाटर फ्रंट प्रबंधन पर प्रचलित सरकारी मार्गदर्शियों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यासी की भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करता रहा है। टीपीटी द्वारा आरम्भ में प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव, बताया गया है कि, 1995 में जारी किए गए और समय-समय पर संशोधित मार्गदर्शियों पर आधारित था। जब प्रस्ताव पर कार्यवाई की जा रही थी सरकार ने मार्च 2004 में अपनी संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी की घोषणा कर दी। टीपीटी को तदनुसार सलाह दी गई कि वह सरकार की संशोधित नीति मार्गदर्शियों को प्रतिबिम्बित करने के लिए अपने आरम्भिक प्रस्ताव में सुझाव कर ले। इसलिए, टीपीटी के संशोधित प्रस्ताव को विचार के लिए लिया गया है।
  - (ii) टीपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा जुलाई 1997 में निर्धारित किए गए थे। सरकार के पिछले मार्गदर्शी आधार पर की पांच वर्ष में एक बार संशोधन की अपेक्षा करते हैं। सरकार द्वारा जारी संशोधित नीति मार्गदर्शी भी इसी स्थिति को बरकरार रखते हैं। टीपीटी ने तदनुसार, पिछली बार संशोधित दरों के कार्यान्वयन की प्रभावी तिथि से 5 वर्ष की अवधि की समाप्ति पर अर्थात् 1 जुलाई 2002 से, संशोधित दरों की स्वीकृति पिछले प्रभाव से मांगी है। इस विषय में सरकार के स्पष्ट मार्गदर्शियों की दृष्टि से, टीपीटी में पट्टा किराया में पिछले प्रभाव - 1 जुलाई 2002 से संशोधन पर विचार करना अनिवार्य हो जाता है, यद्यपि यह प्राधिकरण सामान्य रूप से दरों का निर्धारण पिछले प्रभाव से नहीं करता।
  - (iii) सरकार के पिछले और संशोधित मार्गदर्शी पत्तनभूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए अपनाए जाने वाली प्रक्रिया का स्पष्ट निर्देश करते हैं। संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी विशिष्ट रूप से निदेश देते हैं कि भूमि का बाजार मूल्य राज्य सरकार के रेडी रेक्नर के मूल्य, पत्तन के आस-पड़ोस में भूमि के पिछले तीन वर्षों में हुए वास्तविक आदान-प्रदान की औसत दर, पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, स्वीकृत मूल्य निर्धारक द्वारा आकलित दर और अन्य किसी समुचित अवयव पर विचार करके ही भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है। टीपीटी ने बताया है कि भूमि के बाजार-मूल्य का निर्धारण, पत्तन से सटे हुए क्षेत्र में भूमि के लिए जिला राजस्व अधिकारी से प्राप्त भूमि के औसत बाजार मूल्य के आधार पर किया गया है। एक विधिवत गठित समिति ने ऐसे सभी व्यौरों पर विचार किया और उसके बाद ही पत्तन-भूखण्डों का बाजार मूल्य निर्धारित किया। "क" क्षेत्र में भूखण्डों के मामले में, भूखण्डों का बाजार मूल्य, भूखण्डों की सभी श्रेणियों के लिए 2.64 लाख रुपये प्रति एकड़ (वार्षिक) निर्धारित किया गया है। यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि औसत भूमि मूल्य पर कोईत पिल्लै कालोनी और खादेर मीरान कालोनी के भूखण्डों के ऊंचे मूल्य का बहुत अधिक प्रभाव है। यह स्पष्ट नहीं है कि इन दो कालोनियों में स्थित भूखण्ड "क" क्षेत्र में पत्तन की समस्त सम्पदा के समक्ष प्रासंगिक और तुलन योग्य होंगे। इसके अलावा यह इस तर्क को भी नकारता है कि सेवा, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणियों के भूखण्डों का बाजार मूल्य समान होगा। तथापि, "क" क्षेत्र और "ख" क्षेत्र दोनों में स्थित भूखण्डों के बाजार मूल्य पर टीपीटी द्वारा बताई गई स्थिति पर इस विश्लेषण में भरोसा किया गया है क्योंकि पत्तन न्यास, पोत परिवहन मंत्रालय के प्रतिनिधियों और जिला राजस्व प्राधिकारियों से युक्त एक समिति ने इस प्रकार के आकलन को प्रमाणित किया है। यदि टीपीटी व्यौरों का विश्लेषण करे और विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आने वाले भूखण्डों के यथार्थवादी बाजार मूल्य को निर्धारित करने का प्रयास करे तो कम से कम पट्टा किराये की अगली समीक्षा के समय इसका परामर्श दिया जा सकेगा।
  - (iv) टीपीटी ने भूखण्डों के बाजार मूल्यों पर आरम्भ में 12% की आमद की मांग की थी जिसे बाद में, सरकार के संशोधित नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप घटा कर 6% कर दिया गया है।
  - (v) पट्टा किराया की गणना में एक अन्य महत्वपूर्ण अवयव विकास लागत अवश्यमेव, टीपीटी ने स्वयं ही ने यह स्वीकार किया है कि विकास लागत "क" क्षेत्र में स्थित उनके भूखण्डों के मामले में ही प्रासंगिक है और इस प्रकार के अवयव को "ख" क्षेत्र के भूखण्डों में शामिल नहीं किया गया है क्योंकि टीपीटी द्वारा उस क्षेत्र में कोई विकास कार्य नहीं किया है। एक विचार यह भी हो सकता है कि किसी क्षेत्र में या उसके आस-पड़ोस में किए गए विभिन्न विकास कार्य भूमि मूल्य बढ़ाने वाले महत्वपूर्ण अवयवों में से एक होगा। इस स्थिति में, भूमि के बाजार मूल्य पर आमद की अनुमति देना और पट्टा किराया की गणना में विकास लागत को भी गिनना दोहरी गिनती का आभास देता है। हालांकि टीपीटी ने इस तर्क का सीधे-सीधे विरोध नहीं किया है, उसने यह कहकर कि पत्तन द्वारा की गई मूल्य वृद्धि पर विचार करते हुए भूमि कि टेंडर अपफ्रंट वैल्यू भूमि का सही मूल्य प्रतिबिम्बित करेगी। टीपीटी का तर्क है कि चूंकि भूमि का मूल्यांकन इस आधार पर नहीं किया गया है, पट्टा किराया निर्धारित करते समय विकास लागत पर, न्यायसंगत रूप से, अलग से विचार किया जाना चाहिए।
  - (vi) जहाँ तक पट्टा किराया निर्धारित करते समय भूमि के विकास की लागत पर विचार करने की बात है, 1995 के सरकार के मार्गदर्शी विशिष्ट थे। विकास लागत की आमद को अनुमत करने या न अनुमत करने के विषय में 2004 के संशोधित मार्गदर्शी स्पष्ट नहीं हैं। उल्लेखनीय रूप से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पिछले मार्गदर्शी और संशोधित मार्गदर्शी कोई भिन्न दृष्टिकोण नहीं सुझाते। तथापि पत्तन भूखण्डों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए आसपास के भूखण्डों के रिकार्ड में दर्ज क्रय-विक्रय मूल्य के अलावा विभिन्न अवयवों को सम्मिलित करने के लिए संशोधित मार्गदर्शी अधिक व्यापक हैं। इस स्थिति में, पिछले मार्गदर्शियों के अनुसार विकास लागत के साथ जो व्यवहार किया गया है वह संशोधित मार्गदर्शियों के अन्तर्गत भी। ऐसा माना जा सकता है कि, युक्तिसंगत रूप से जारी रहेगा। जुलाई 1997 में जब टीपीटी में पट्टा किराया का निर्धारण किया जा रहा था, उस समय विकास लागत पर विचार किया गया था। इसलिए, इस घटक को वर्तमान कवायद में भी शामिल करना युक्तिसंगत होगा।
  - (vii) पट्टा किराया निर्धारित करते समय विकास लागत पर विचार करने के निर्णय से ऐसी लागत की मात्रा के बारे में दो मुद्दे सामने आ रहे हैं और पट्टा किराया की गणना में उस पर आमद अनुमत किया जाना।

टीपीटी ने अपनी आरम्भिक गणना में, 1997 के स्तर पर, विकास लागत पर विचार किया था जिसे वर्ष 2002 में विकास लागत का आकलन करने के लिए 10% प्रति वर्ष की दर से बढ़ा दिया गया था। चूंकि इस दृष्टिकोण का समर्थन करने का कोई आधार नहीं पाया गया था। टीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह पत्तन द्वारा विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों पर व्यय किए गए वास्तविक विकास लागत (का विवरण) प्रस्तुत करे। टीपीटी ने कट-ऑफ डेट को लिखे गए मूल्य की बजाए "क" क्षेत्र में विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों के ऐसे व्यय की मूल लागत पर इस प्रकार के विवरण प्रस्तुत किए। विकास लागत चूंकि एक ही बार का व्यय होता है। अतः इसकी कालानुक्रम से घटती लागत के आधार पर आमद की अनुमति के लिए इस व्यय पर विचार किया जाना चाहिए। टीपीटी का यह तर्क कि पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए परम्परागत लागताधिक दृष्टिकोण वैध नहीं है, स्वीकार नहीं किया जा सकता क्योंकि लगाई गई पूंजी पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमत आमद की मात्रा कालानुक्रमिक लागत पर विचारित पूंजी आधार के लिखित मूल्य पर निर्धारित की जाती है। यदि पूंजी-आधार को एक भिन्न व्यवहार दिया जाना है तो उस पर अनुमत किए जाने वाले आमद की मात्रा भी भिन्न होगी। यह ध्यान देने योग्य है कि टीपीटी ने विकास लागत पर 18% की आमद मांगी है जो आमतौर पर पूंजी परिसम्पत्तियों के लिखित मूल्य पर ही अनुमत की जाती है।

(vi) टीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई वास्तविक विकास लागत पर आमद अनुमत करने हेतु सम्पूर्ण रूप से निम्नलिखित कमियों / विसंगतियों के कारण विचार नहीं किया जा सकता:

- भूखण्डों की विभिन्न श्रेणियों के बीच व्यय का बंटवारा स्पष्ट नहीं है। भूखण्डों की दो भिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत, मदों में से एक को दो बार गिना जाना है।
- पहले बताए जा चुके कारणों से विकास लागत के अवमूल्यित (घटाए हुए) मूल्य पर ही विचार किया जा सकता है।
- अवमूल्यन का लाभ और पिछले सामान्य संशोधन के समय आमद अनुमत किए जाने के लिए इस प्रकार की परिसम्पत्तियों का ब्यौरा प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- पूरी विकास लागत केवल पट्टेदारों पर नहीं लादी जा सकती। विकास कार्यों का अन्य पत्तन गतिविधियों के साथ-साथ उसकी गणना के अधीन भूखण्डों को भी मिलता होगा। इसलिए विकास लागत को यथानुपातिक आधार पर आबंटित करना युक्ति संगत होगा। टीपीटी को इन बिन्दुओं पर, कम से कम, पट्टा किरायों की अगली समीक्षा के लिए प्रस्ताव बनाते हुए विचार करना चाहिए।

(vii) चूंकि टीपीटी ने विकास लागत का लिखित मूल्य प्रस्तुत नहीं किया है, टीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई विकास की मूल लागत पर भरोसा करके इस प्रकार की लागत की गणना करने का प्रयास किया गया है। जैसा कि 1997-98 और उसके बाद के वर्षों के लिए टीपीटी की प्रशासनिक रिपोर्टों में बताया गया है, इस प्रकार की परिसम्पत्तियों का औसत आर्थिक जीवन 25 वर्ष मानते हुए कार्य की अलग-अलग मदों के पूर्णता वाले वर्षों के आधार पर अवमूल्यित मूल्य की गणना कर ली गई है। 1997-98 और उसके बाद के वर्षों की प्रशासनिक रिपोर्टों में कुछ कार्यों का उल्लेख नहीं किया गया है जिसका अर्थ है वे वर्ष 1997-98 से पहले ही पूरी कर ली गई होंगी। पूर्णता के सही-सही वर्ष के अभाव में अवमूल्यन की गणना के प्रयोजन से ऐसे कार्यों के बारे में मन्न लिया गया है कि वे वर्ष 1997-98 में ही पूरे हुए होंगे। इसी प्रकार कुछ कार्य वित्तीय वर्ष 2002-2003 में भी पूरे नहीं हुए हैं। तथापि, ऐसी मदों पर इस विश्लेषण के लिए उनके मूल मूल्य पर विचार किया जाता है। इसके अतिरिक्त वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत प्रदर्शित प्रकल्प "पत्तन विद्युत प्रणाली का अपग्रेडेशन" के समक्ष दो वर्षों, 1999-2000 और 2000-2001 में 11.2 लाख रुपये का पूंजीगत व्यय दर्ज किया गया है। बाद के वर्षों में न तो कोई खर्च दर्ज किया गया है और न ही इसे "कार्य जारी है" के रूप में दिखाया गया है। इसलिए यह माना जाता है कि पत्तन को इस परियोजना को और आगे नहीं बढ़ाना चाहता है और इस प्रकार इस विशेष मद के लिए विकास लागत को, वर्ष 2002-03 तक खातों में वास्तव में दर्ज खर्चों तक सीमित कर लिया जाए। किए गए सुधारों के आधार पर, "क" क्षेत्र में स्थित विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों की विकास लागत, इस विश्लेषण के लिए निम्नानुसार है:

(लाख रुपये प्रति एकड़)

क्रम सं.	प्रयोजन	मूल मूल्य पर विकास लागत (जैसी टीपीटी द्वारा दी गई है)	अवमूल्यन के बाद सुधारी हुई विकास लागत
1.	सेवा / आवासीय प्रयोजन	5.29	4.41
2.	औद्योगिक	9.20	8.01
3.	वाणिज्यिक	17.80	12.34

(viii) पत्तन प्रशुल्क के निर्धारण के लिए, लगाई गई पूंजी पर अधिकतम अनुमेय अनुमत की जा रही आमद इस समय 17.5% है। लगाई गई पूंजी पर आमद के मुद्दे का अध्ययन करने के लिए इस प्राधिकरण ने क्रिसिल एडवाइजरी सर्विसिस को लगाया जो, पत्तन प्रशुल्क निर्धारित करते समय उपयुक्त विचारणीय आमद सुझाएगी। इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए संशोधित मार्गदर्शियों में, क्रिसिल की सिफारिशों पर विचार करते हुए पत्तन न्यासों और निजी टर्मिनलों, दोनों को, लगाई गई पूंजी पर 15% की दर से समान आमद अनुमत करने का निर्णय लिया गया है। ये मार्गदर्शी, पोत परिवहन विभाग में, अन्तिम रूप दिए जाने की बहुत आगे की स्थिति में हैं और शीघ्र ही इनके अधिसूचित किए जाने की उम्मीद है। चूंकि अब निर्धारित किए जाने वाले पट्टा किराए 2007 तक वैध होंगे, यह उपयुक्त ही होगा कि लगाई गई पूंजी पर, इस प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई आमद की संशोधित दर 15% लागू कर दी जाए। यदि यह सुझाते हुए कोई तर्क दिया भी जाता है कि इस प्राधिकरण के संशोधित मार्गदर्शियों का केवल उत्तरव्यापी प्रभाव होगा और उन्हें इस प्रकरण में आमद को घटाने के लिए लागू नहीं किया जा सकता, तो विकास लागत में उल्लेख की गई विभिन्न कमियों के कारण लगाई गई पूंजी पर आमद के वर्तमान स्तर 17.5% में कमी करने की जरूरत तो है, इसलिए सुधारी हुई विकास लागत पर 15% की दर से आमद अनुमत करना और समीक्षा-अन्तर्गत पट्टा-किरायों के निर्धारण के समय ऐसी स्थिति पर विचार करना समुचित पाया गया है।

- (ix) सरकार के संशोधित नीति मार्गदर्शियों के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया दरों में समायोजन करते समय टीपीटी ने "ख" क्षेत्र में स्थित भूखण्डों की प्रस्तावित दरों को संशोधित नहीं किया है। वास्तव में, टीपीटी का प्रस्ताव "ख" क्षेत्र में एक नए वर्ग का भू-आबंटन आरम्भ करने का है। तदनुसार, इसने पत्तन-गतिविधियों और पत्तन-इतर गतिविधियों के लिए पट्टा किरायों के भिन्न-भिन्न सैट प्रस्तावित किए हैं। पत्तन गतिविधियों के मामले में टीपीटी ने पट्टा किरायों का वही स्तर बनाए रखने का प्रस्ताव किया है जो "क" क्षेत्र में है। वास्तव में, इससे क्षेत्र "ख" के अनेक पट्टाधारियों को फायदा होगा। पत्तन इतर गतिविधियों के लिए आबंटित भूमि के पट्टा किराया में सुधार करने की आवश्यकता है क्योंकि पत्तन ने सरकार के संशोधित मार्गदर्शियों द्वारा निर्धारित 6% की बजाए, भूमि के बाजार मूल्य पर 12% आमद मर विचार किया है। अपने मूल प्रस्ताव में टीपीटी ने "ख" क्षेत्र में पत्तन इतर वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए वार्षिक पट्टा किराया के रूप में "ख" क्षेत्र में स्थित भूमि के बाजार मूल्य के 12% विचार किया है। ऐसी दर का 62% औद्योगिक प्रयोजन से निर्धारित किया गया था और दर के 34% पर आवासीय प्रयोजनों के लिए विचार किया गया था। ख क्षेत्र में पत्तन इतर गतिविधियों के लिए आबंटित विभिन्न श्रेणियों के भूखण्डों के लिए पट्टा किरायों में सुधार करते समय सरकार के संशोधित नीति मार्गदर्शियों में निर्धारित 6% की संशोधित आमद के संदर्भ से उन्हीं निम्नतरगामी अवयवों को लागू किया गया है।
- (x) ऊपर दिए गए विश्लेषण के आधार पर, संशोधित पट्टा किराया निम्नानुसार होंगे:-
- "क" क्षेत्र

क्रम सं.	प्रयोजन	30 जून 2002 को लागू करने योग्य वर्तमान पट्टा किराया (रु. प्रति व.मी. प्रति वर्ष)	भूमि का बाजार मूल्य (लाख रु. प्रति एकड़)	सुधरी हुई विकास लागत (लाख रुपये प्रति एकड़)	संशोधित पट्टा किराया (रु. प्रति व.मी. प्रति वर्ष)	वर्तमान पट्टा किराया पर 30 जून 2002 को लागू होने वाली वृद्धि % में
1.	सेवा / आवासीय	17.02	2.64	4.41	20.25	19%
2.	औद्योगिक	31.60	2.64	8.01	33.62	6%
3.	वाणिज्यिक	51.05	2.64	12.34	49.66	3%

आकलित औसत वृद्धि 8%

ऊपर स्पष्ट की गई स्थिति की दृष्टि से यह प्राधिकरण क क्षेत्र के भूखण्डों पर, 30 जून 2002 को प्रचलित पट्टा किरायों में 8% की एक समान वृद्धि अनुमत करते हुए पट्टा किरायों को पुनर्निर्धारित करता है। भूखण्डों की अलग-अलग श्रेणियों के लिए विकास लागत और बाजार मूल्य सुनिश्चित करने में पहले उल्लेख किए गए अंतरों को ध्यान में रखते हुए पट्टा किरायों में एक समान वृद्धि ज्यादा उपयुक्त पाई गई है। पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए "ख" क्षेत्र में आबंटित भूखण्डों के लिए पट्टा किराया "क" क्षेत्र के स्तर पर, जैसा कि टीपीटी ने प्रस्ताव किया है, ही बनाए रखा जाए। "ख" क्षेत्र में पत्तन-इतर गतिविधियों के लिए आबंटित भूखण्डों की दरों में, जैसाकि आगामी पैराग्राफ में वर्णन किया गया है, सुधार किया गया है। तदनुसार "ख" क्षेत्र के लिए संशोधित पट्टा किराया निम्नानुसार होंगे:-

क्रम सं.	प्रयोजन	30 जून 2002 को लागू करने योग्य प्रचलित पट्टा किराया (रु. प्रति व.मी. प्रति वर्ष)	संशोधित पट्टा किराया (रु. प्रति व.मी. प्रति वर्ष)	
			पत्तन संबंधी	पत्तन-इतर
1.	सेवा / आवासीय	17.02	18.40	34.70
2.	औद्योगिक	31.60	34.15	63.25
3.	वाणिज्यिक	172.60	55.15	102.00

- (xi) सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार निर्धारित पट्टा-किराया स्वचालित वार्षिक वृद्धि के अधीन है। 1995 के मार्गदर्शियों के अनुसार पट्टा किराया में वार्षिक वृद्धि 5% (कम्पाउन्डेबल) है। 2004 के संशोधित मार्गदर्शियों में, वार्षिक वृद्धि की मात्रा घटाकर 2% कर दी गई है। इस स्थिति के विचार से 1.7.02 से 30.6.2004 तक की अवधि के लिए वार्षिक वृद्धि 5% प्रति वर्ष (कम्पाउन्डेबल) निर्धारित की गई है और उसके बाद यह वार्षिक वृद्धि दर 2% प्रति वर्ष निर्धारित की गई है।
- (xii) तूतिकोरिन पोर्टलैंड बेल्टेयर एसोसिएशन ("ख" क्षेत्र) ने अनुरोध किया है कि 1997 के संशोधन के समय "ख" क्षेत्र में वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए निर्धारित पट्टा किरायों की समीक्षा की जानी चाहिए और "क" क्षेत्र और "ख" क्षेत्र दोनों के पट्टा किरायों को समान स्तर पर रखने के लिए अब टीपीटी द्वारा प्रस्तावित दृष्टिकोण के अनुरूप इन्हें घटाया जाना चाहिए। इस मुद्दे पर इस प्राधिकरण द्वारा पहले विचार किया जा चुका है और इसी प्रकार की पैरवी को, इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएएमपी/123/2000-टीपीटी, दिनांक 14 फरवरी 2001 के माध्यम से अस्वीकार किया जा सकता है। 1997 के संशोधन पर और अधिक समीक्षा के लिए, पुनर्विचार करने का कोई कारण नहीं है। इसके बाद भी "ख" क्षेत्र में स्थित भूमि का बाजार मूल्य "क" क्षेत्र के भूखण्डों के बाजार मूल्य से कई गुना अधिक है, टीपीटी ने दोनों क्षेत्रों में वही पट्टा-किराया बनाए रखने का प्रस्ताव किया है। टीपीटी द्वारा प्रदत्त इस रियायत की दृष्टि से, पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए "ख" क्षेत्र में भूखण्डों के आबंटियों को, कम से कम, 1 जुलाई 2002 से निश्चित रूप से लाभ होगा।

- (xiii) दि सदरन पैट्रोकेमिकल एंड इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमि. (स्पिक) ने अनुरोध किया है कि अमोनिया इम्पोर्टेशन टर्मिनल (एआईटी) के लिए उसे आबंटित भूमि को टीपीटी द्वारा "वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए" के वर्ग में वर्गीकृत किया गया है जबकि इसका वास्तविक उपयोग "औद्योगिक प्रयोजन" के लिए होता है। उसने अनुरोध किया है कि इस भूखण्ड को पुनः "औद्योगिक प्रयोजन" में वर्गीकृत कर दिया जाए। टीपीटी ने स्पष्ट किया है कि भूमि के पट्टे के विषय में टीपीटी और स्पिक के बीच एक अलग करार है और इस प्रकार यह मुद्दा इस प्राधिकरण के अधिकार-क्षेत्र से बाहर है और इसलिए यह प्राधिकरण इस मामले में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता।
- (xiv) टीपीटी ने पट्टा-किरायों को शासित करने वाली कुछ प्रासंगिक सशर्तताओं को शामिल करने का प्रस्ताव किया है। उनमें से एक क्षेत्र सशर्तता पत्तन को स्वीकृत उच्चतम निविदा के आधार पर भूमि के आबंटन से संबंधित है। यह एक प्रशासनिक मामला है, प्रशुल्क से सम्बद्ध नहीं है। टीपीटी, सरकार द्वारा भूमि नीति पर निर्धारित संशोधित मार्गदर्शियों का अनुपालन कर सकता है। यदि पट्टा 10 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए है तो अपफ्रंट प्रीमियम की गणना के बारे में, टीपीटी ने एक सशर्तता प्रस्तावित की है। प्रस्तावित सशर्तता (तत्कालीन) पोत परिवहन मंत्रालय के संशोधित मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं पाई गई है। सभी सशर्तताओं को एक बार पुनः सूचीबद्ध करने की बजाए यदि दरमान में यह एक शर्त शामिल कर ली जाए कि पट्टा किरायों को शासित करने वाली सभी शर्तें और निबन्धन सरकार के मार्गदर्शियों के अनुसार होंगे, तो पर्याप्त होगा।
- (xv) जैसाकि पहले ही स्पष्ट किया जा चुका है, इस प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत संशोधित दरें 1 जुलाई 2002 से, पिछले प्रभाव से, प्रभावित होंगी। सरकार के मार्गदर्शियों के अनुसार, इस समय निर्धारित की गई दरों की वैधता 1.7.2002 से 30.5.2007 तक की अवधि के लिए होगी।
- जैसाकि टीपीटी ने अपने प्रस्ताव में ठीक ही कहा है कि संशोधित दरें वर्तमान पट्टाधारियों / लाइसेंसियों के मामले में ही लागू किए जाएंगे। 1.7.2002 के बाद नवीनीकृत / आबंटित मामलों में केवल तभी जब, कोई पट्टानामा अभी कार्यान्वित नहीं किया जाता है और अपने-अपने पट्टा करार या आबंटन पत्र में वर्तमान पट्टा-अवधि के दौरान पट्टा किराया में संशोधन के लिए स्पष्ट प्रावधान है, ये संशोधित दरें लागू होंगी।
- इसके अतिरिक्त तमिलनाडु इलैक्ट्रिसिटी बोर्ड ने, 1997 में उसके भूखण्डों के लिए निर्धारित पट्टा किराया के संदर्भ से उच्च न्यायालय में लम्बित एक मुकदमे का उल्लेख किया है और इस मामले में उच्च न्यायालय द्वारा पारित एक अन्तरिम आदेश का भी उल्लेख किया है। टीएनईबी के मामले में संशोधित दरों को लागू करना या न करना उच्च न्यायालय के आदेश से शासित होगा।

11.1. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से और समग्र विचार विमर्श के आधार पर प्राधिकरण, टीपीटी से संबंधित भूखण्डों के पट्टे के लिए निम्नानुसार संशोधित पट्टा दरों को स्वीकृति प्रदान करता है :-

**पत्तन क्षेत्र में टीपीटी से संबंधित भूमि के पट्टे के लिए 1 जुलाई 2002 से पट्टा - दर**

क्र.सं.	प्रयोजन	(दर - रु. प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष)		
		क क्षेत्र	ख क्षेत्र	
			पत्तन संबंधी	पत्तन इतर संबंधी
1.	सेवा और प्रयोजन	18.40	18.40	34.70
2.	औद्योगिक	34.15	34.15	63.25
3.	वाणिज्यिक	55.15	55.15	102.00

**नोट:**

- निर्धारित दरें 1 जुलाई 2002 से लागू की जाएंगी और पांच वर्ष के बाद इनकी समीक्षा की जाएगी।
- पट्टा किराया में 1 जुलाई 2003 से 30 जून 2004 तक की अवधि के लिए 5% प्रति वर्ष (कम्पाउन्डेबल) वृद्धि लगेगी। इसके बाद, दरों में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि उस समय तक जारी रहेगी जब तक यह दर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर ली जाती।
- पट्टा किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें मार्च 2004 में (तत्कालीन) पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी और समय-समय पर संशोधित मार्गदर्शियों के अनुसार रहेंगी।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/143/04-असाधारण]

#### TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

#### NOTIFICATION

Mumbai, the 29th November, 2004

**No. TAMP/35/2003-TPT.**— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rents of port lands as in the Order appended hereto.



**Tariff Authority for Major Ports**  
**Case No. TAMP/35/2003-TPT**

The Tuticorin Port Trust (TPT)

-----

Applicant

**ORDER**

(Passed on this 18<sup>th</sup> day of November 2004)

This case relates to a proposal from the Tuticorin Port Trust (TPT) for revision of lease rents of port lands for a period of five years from 1 July 2002.

2.1. The TPT has made the following points in its proposal:

- (i). The existing lease rentals were approved by the TAMP vide Order dated 1 July 1997 for a period of five years and subsequent amendment was made vide Order dated 13 August 1999. The lease rentals are already due for revision from 1 July 2002.
- (ii). In line with the policy guidelines issued by the Government for land and water front management, a Committee was constituted under the Chairmanship of the Chairman TPT with members representing from Ministry of Shipping, District Revenue Officer, etc., for revising the base value of lands based on the market value.

2.2. The salient points of the Report of the Committee and its recommendations with reference to fixation of lease rents of the TPT for the period 2002–2007 are as follows:

- (i). The proposed lease rents have been arrived at following the same methodology as considered during the last revision of lease rentals during 1997.
- (ii). The land cost is based on the average market value of land obtained from Revenue Department for different categories of lands.
- (iii). The development cost of lands allotted in Zone 'A' for the year 2002 has been arrived at by applying 10% annual escalation factor over the development cost of land prevailing during the year 1997. Annual escalation factor of 10% considered in the computation is in line with the average annual increase of about 7% in the Cost of Acquisition Index relating to capital gain of Income Tax for the last five years.
- (iv). (a). The proposed lease rents have been worked out considering a return of 12% on the average cost of land and 18% on the development cost of land as was considered during the last revision.
- (b). In case on lands at Zone 'B', the development cost has not been considered for arriving at the proposed lease rent since the port has not incurred any expenditure for development of lands in Zone 'B'.
- (v). (a). It has pointed out that during the 1997 revision, the lease rents for lands for service / residential purpose and industrial purpose were prescribed at the same level at both Zone A and Zone B.
- (b). It has recommended to classify Zone B lands into port related activity and non-port related activity. For the land used for port related activity under service/ residential and industrial purposes, lease rentals are proposed to be maintained at the same level as Zone A. For non-port related activity, higher lease rents are proposed.

3586 GI/04-3

2.3. Based on the recommendations of the Committee, the TPT has proposed the following:

- (i). Allotment of different categories lands at Zone B will be segregated into port related activity and non-port related activity.
- (ii). The lease rent for lands allotted in Zone B for port-related activities is proposed to be same as the lease rent for respective categories of lands at Zone 'A'.
- (iii). The existing lease rents and the revised lease rent proposed by the TPT are tabulated below:

(Rate in Rs. per sq.mtr. per annum)

Sr. No.	Purpose	Rates as approved vide Order dated 1 July 1997.		Existing rate applicable from 1 July 2001 to 30 June 2002 reckoning 5% annual escalation		Proposed rate		
		Zone A	Zone B	Zone A	Zone B	Zone A	Zone B	Zone B
							Port related	Non-port related
1.	Service and Residential	14	14	17.02	17.02	23	23	69
2.	Industrial	26	26	31.60	31.60	42	42	126
3.	Commercial	42	142*	51.05	172.60	68	68	204

\* Allotment of land on short term basis for commercial purpose.

- (iv). Annual escalation factor of 5% (compoundable) shall be applied on the proposed lease rent.
- (v). Classification of existing licenses in Zone-B as port related and non-port related will be as follows:
  - (a). All existing licenses except Diesel Bunk inside Zone B are port related. Diesel Bunk allotted to M/s. HPCL inside Zone B will be classified as non-port related.
  - (b). Two plots of land in Zone B were allotted on tender basis for marine spare parts business. In these cases, the higher of the proposed rate or the tender value will be made applicable.
- (vi). The port has sought for retrospective implementation of the proposed lease rents from 1 July 2002 for period of five years till 30 June 2007

2.4. The proposal was approved by the Board of Trustees of the TPT on 28 March 2003.

3.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal was forwarded to the concerned user organisations for their comments. Comments received from the users were forwarded to the TPT as feed back information / comments.

3.2. We have not received any response from the TPT on the comments of any users except Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone 'B').

4.1. Based on a preliminary scrutiny of the proposal the TPT was requested to furnish additional information on a few points.

4.2. In response to the queries raised by us, the TPT has furnished the requisite details which are summarised below:

- (i). Details about area of land available with the port, land allotted for various activities, definition of various terms, etc., have been furnished.
- (ii). The cost statement furnished for the estate activity depicts deficit of 34.64% for the year 2003-04 before considering return on capital employed. The impact of the proposed lease rent on the revenue has not been indicated in the cost statement.
- (iii). The market value of land has been ascertained from the local revenue authorities. No separate value exists for each category. The development cost is based on the total expenditure incurred by the Port for the development of roads and other infrastructure facilities like water, electricity, etc., during the last five years. Category-wise development cost is not maintained.
- (iv). For the purpose of arriving at the development cost, 10% annual escalation has been considered in view of the huge cost incurred by the port for providing facilities to users such as repair/formation of roads, additional water supply scheme, etc. which is far less than the actual expenditure incurred by the Port.
- (v). The 3% contribution towards each of the two mandatory reserves is to be allowed on development cost as part of element towards return on capital employed, as approved by TAMP.
- (vi). The return of 6% allowed for revision of lease rate for land leased out to M/s. TSMC is not comparable to other areas in the Port. A concessional rent was fixed for land leased to TSMC for production of salt, which is a low value item. These reasons/grounds are not applicable to other lands of the Port leased/licensed for different purposes.
- (vii). It has considered average of the market value obtained by the Revenue Authorities for the lands in the adjacent areas. The Committee has considered the transactions in the vicinity of the port in the recent past to arrive at the market value.
- (viii). In view of the objection raised by some of the Trustees and representation received from the lease holders about high lease rent proposed by the Committee at Zone B, the Board of Trustees of the TPT decided to propose the rate of Rs.68.00 per sq.mtr. per annum for the land leased for Port related commercial purposes in Zone B as proposed for Zone A.

5. A joint hearing in this case was held on 19 February 2004 at the TPT premises. At the joint hearing, the TPT and the concerned users have made their submissions.

6.1. It was decided at the joint hearing that the TPT would furnish revised calculation of lease rentals considering 6% return on the market value of land and the historic value of development cost incurred.

6.2. In response the TPT has furnished revised working wherein two sets of calculation have been furnished - one reckoning the actual development cost and the other considering development cost as per its original proposal (i.e. 1997 development cost + increase of 10% per annum to account for the development cost incurred subsequently). A summary of the revised calculation of lease rentals w.e.f. 1 July 2001 is tabulated below:

			Revised Calculation - I		Revised Calculation - II	
Sl. No	Purpose	Market value of land  (Rs. in lakhs/acre)	Actual Development cost  (Rs. in lakhs/acre)	Revised lease Rentals (6% return on land and 18% on actual development cost).  (Rs. per sq. mtr./annum)	Development Cost of 1997 + 10% escalation per annum to account for the development cost incurred (Rs. in lakhs/acre)	Revised lease rentals (6% return on land and 18% on development cost)  (per sq. mtr./annum)
1.	Service & Residential	2.64	5.29	27.00	3.43	19.20
2.	Industrial	2.64	9.20	45.00	7.64	38.00
3.	Commercial	2.64	17.80	83.00	13.58	64.30

7.1. In the meanwhile, the (then) Ministry of Shipping on 8 March 2004 has issued a revised land policy for implementation by all major ports except Kolkata Port Trust and Mumbai Port Trust. In view of the new land policy issued by the (then) MOS, the TPT was requested to review and, if necessary, revise its proposal.

7.2. The TPT in response has stated that the revised computation furnished earlier is in accordance with the land policy issued by the (then) MOS and the same may be considered. It has agreed to adopt the reduced annual escalation from the existing 5% to 2% in the lease rentals prescribed by the (then) MOS in the new guidelines from current year onwards.

8.1. In this backdrop, the revised calculation furnished by TPT was examined and the TPT was requested to confirm that the actual development cost considered for computation of lease rentals are at depreciated value and not at original cost, to confirm that the revised proposal is in conformity with the policy guidelines issued by the (then) MOS, and to explain the reasons for seeking 18% return on the development cost when the new land policy does not mention anything in this regard apart from seeking other additional information.

8.2. The TPT has furnished its replies to our queries a summary of which is given below:

- (i). The revised lease rent calculation has been made considering 18% return on the development cost based on the Government Guidelines issued on 01.04.1995. This rate of return was adopted for revision of lease rent for the period 01.07.1997 to 30.06.2002 also and the same was approved by the TAMP. The same procedure is adopted for the current revision of lease rent.
- (ii). As regards the observation that return on the market value of the land and also on the development cost may tantamount to double counting, the TPT has clarified that development cost is considered only in case of Zone A. Moreover, a local authority has avenues to recover the development cost whereas Port can recover the development cost only by including the same as capital cost. The land value is what is prevalent around the port and this has to form the basis for computation of market value. The port has refrained the tendered upfront value as per which the valuation of land in port is very high. This of course would reflect true value of land considering the value addition by the port.

- (iii). The development cost has been considered at original cost. Lease rent is fixed by way of return on capital cost and hence matching the expenditure incurred (including depreciation) with reference to income is not applicable.
- (iv). The benefit accrued from the development cost is equally distributed among the various users in the absence of any other plausible alternative.
- (v). The lease rent for Zone B is proposed to be retained as per its original proposal.
- (vi). It has confirmed that the proposal for revision of lease rent is in conformity with MOS policy guidelines and in accordance with Land Use Plan.
- (vii). It has proposed incorporation of relevant conditionalities governing lease rentals in line with the Land Policy guidelines issued by the MOS.

9. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website [www.tariffauthority.org](http://www.tariffauthority.org).

10. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). This Authority has been fixing lease rents for Port Trusts lands following the extant Government guidelines on land and water front management of major ports. The proposal initially submitted by TPT was reportedly based on the Government guidelines issued in 1995, as amended from time to time. When the proposal was in process, the Government announced its revised land policy guidelines in March 2004. The TPT was accordingly advised to modify its initial proposal to reflect the revised policy guidelines of the Government. The revised proposal of the TPT is, therefore, taken up for consideration.
- (ii). The lease rentals for TPT lands were last fixed by this Authority in July 1997. The earlier guidelines of the Government requires revision of the base rate once in five years. The revised policy guidelines issued by the Government retains the same position. The TPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. July 2002 i.e. on expiry of five years from the effective date of the implementation of the previously revised rates. In view of the clear Govt. guidelines in this regard, it is inevitable to consider revision of lease rents at TPT retrospectively from July 2002 even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates.
- (iii). The earlier as well as the revised guidelines of the Government clearly lay down the procedure to be adopted for determining the market value of the port lands. The revised land policy guidelines specifically prescribe that market value of land can be determined taking into consideration the factors like State Govt's ready reckon value, the average rate of actual transactions in last three years for the lands in the port's vicinity, highest accepted tender value of port lands, rate arrived at by the approved valuer and any other relevant factors. The TPT has reported that the market value of land has been determined based on the average market value of land obtained from the District Revenue authorities for land in the area adjacent to the Port. A duly formed Committee has considered such details and arrived at the market value of the port lands. In case of the lands in Zone A, the market value of the lands is fixed at Rs 2.64 lakhs per acre for all categories of lands. It is noteworthy that the average land value is largely influenced by the high value of lands at Koil Pillai Colony and Khader Meeran Colony. It is not clear how far lands situated in these two colonies would be relevant and comparable to the entire port estate in Zone 'A'. Further, it defies logic that the lands under service, industrial and

3586 GI/04-4

commercial categories will have a uniform market value. Nonetheless, the position reported by the TPT on market value of lands for both Zone 'A' and Zone 'B' is relied upon in this analysis since a Committee comprising representatives of the port trust, Ministry of Shipping and the District Revenue Authorities has certified such valuation. It will be advisable if TPT analyse the details and attempt to fix realistic market value of lands falling under different categories, at least during the next review of lease rentals.

The TPT had initially sought 12% return on the market value of lands which has subsequently been scaled down to 6% in line with the revised policy guidelines of the Government.

- (iv). Another important factor in the calculation of the lease rent is the development cost considered by the TPT. Of course, the TPT itself has conceded that development cost is relevant only to its lands in Zone 'A' and such a factor is not loaded at Zone B since no development work was carried out by TPT in that zone. There can be a view that the various development work carried out in a Zone or its vicinity will be one of the important factors leading to appreciation of land value. That being so, allowing return on market value of land and also considering the development cost in the computation of lease rent may tantamount to double counting. Though TPT has not countered this argument frontally, it has attempted to justify its stand by stating that the tender upfront value of the land will reflect the true value of land considering the value addition made by the Port. It is TPT's argument that since valuation of land has not been done on this basis, development cost should justifiably be considered separately while fixing lease rent.

The Government guidelines of 1995 were specific insofar as considering the cost of development of land while fixing lease rent. The revised guidelines of 2004 are not explicit about allowing or disallowing return of development cost. Significantly, the earlier guidelines and the revised guidelines do not prescribe any different approach for determination of market value of land. If at all, the revised guidelines are more comprehensive to include various factors other than the recorded transaction value of nearby lands for determining the market value of the port lands. That being so, the treatment given to the development cost as per the earlier guidelines can reasonably be presumed to continue under the revised guidelines also. The development costs were considered while fixing the lease rent at TPT in July 1997. It is, therefore, reasonable to consider this element in the current exercise also.

- (v). Flowing from the decision to consider the Development Cost while fixing lease rental are the two issues about the quantum of such cost and the return thereon to be allowed in the calculation of lease rent.

The TPT in its initial calculation had considered Development Cost at the 1997 level which was escalated @ 10% p.a. to derive the Development Cost in the year 2002. Since no basis was found to endorse this approach, the TPT was requested to furnish the actual development cost incurred by the port at different categories of land. The TPT furnished such details for different categories of lands in Zone 'A' at original value of such expenditure instead of the written down value as on the cut off date. The development cost being one time expenditure should be considered for allowing return on the basis of its depreciated historic cost. The argument of the TPT that traditional cost plus approach is not valid for fixing lease rentals cannot be accepted since the quantum of return on capital employed allowed by this Authority is fixed for written down value of capital base considered at historic cost. If the capital base is to be given a different treatment, the quantum of return to be allowed thereon will be different. It is noteworthy that the TPT has sought return of 18% on the development cost which is generally allowed only on the written down value of the capital assets.

(vi). The actual Development Cost furnished by the TPT cannot be considered in toto for allowing return due to the following shortcomings / inconsistencies:

- Allocation of expenditure between various categories of lands is not clear. One of the items is found to be counted twice under two different categories of lands.
- For reasons stated earlier, only depreciated value of development cost can be considered.
- The details of such assets considered for allowing depreciation benefit and return at the time of the last general revision are not furnished.
- The entire development cost cannot be loaded only to the lessees. The developments may benefit other port activities as well as the port to the extent of lands under its computation. It will, therefore, be reasonable to allocate development cost on pro-rata basis.

The TPT should consider these points at least while formulating its proposal for the next review of lease rentals.

(vii). Since the TPT has not furnished the written down value of development cost, an attempt has been made to derive such cost by relying upon the original cost of development furnished by TPT. The depreciated value has been arrived at based on the year of completion of individual items of work as reported in the Administration Reports of the TPT for the year 1997-98 onwards assuming an average economic life of 25 years for such assets. Some of the works do not find a mention in the Administration Reports for the year 1997-98 onwards which means they might have been completed prior to 1997-98. In the absence of the exact year of completion, such works are presumed to have been completed in the year 1997-98 for the purpose of calculation of depreciation. Likewise, some work items are not completed even in the financial year 2002-03. However, such items are considered at original value for the purpose of this analysis. Further, a capital expenditure of Rs.11.92 lakhs is booked for the two years 1999-2000 and 2000-01 against the project 'upgradation of port electrical system' shown under commercial category. Neither any expenditure is booked in the subsequent years nor it is even shown as Work-in-Progress in the accounts. It is, therefore, assumed that the port does not propose to go ahead with this project and hence the development cost for this particular item is restricted to the extent of expenditure actually booked in the accounts till 2002-03. Based on the moderations made, the development cost for different categories of land in Zone 'A' considered for the purpose of this analysis is as follows:

(Rs. in lakhs per acre)			
Sl.No.	Purpose	Development cost at original value (as given by the TPT)	Moderated Development cost after depreciation
1.	Service/Residential purpose	5.29	4.41
2.	Industrial	9.20	8.01
3.	Commercial	17.80	12.34

(viii). For fixation of port tariff, the maximum permissible return on capital employed presently being allowed is 17.5%. This Authority engaged Crisil Advisory Services to study the issue of return on capital employed to suggest a reasonable return to be considered while fixing port tariff. Considering the recommendations of Crisil, in the revised guidelines adopted by this Authority,

it has been decided to allow a uniform return on capital employed at 15% for both port trusts and private terminals. These guidelines are in the advanced stage of finalisation in the Department of Shipping and are expected to be notified soon. Since the lease rentals to be fixed now will be valid till 2007, it may be appropriate to apply the revised rate of return on capital employed at 15% adopted by this Authority. Even if any argument is advanced to suggest that the revised guidelines of this Authority will have only prospective effect and cannot be applied now to reduce the return in this case, the various shortcomings pointed out in the Development Cost do warrant a reduction in the existing level of return on capital employed of 17.5%. It is, therefore, found appropriate to allow a return of 15% on the modified development cost and consider such a position while fixing the lease rentals under review.

- (ix). While adjusting the proposed lease rent rates based on the revised policy guidelines of the Government, the TPT has not revised the proposed rates for Zone 'B' lands. In fact, the proposal of the TPT is to introduce a new classification of land allotment in Zone 'B'. Accordingly, it has proposed different set of lease rents for port related activities and non-port related activities. In case of port related activities, the TPT has proposed to maintain lease rentals at the same level as those of Zone 'A' which, in fact, will benefit many of the lessors of Zone 'B'.

The lease rentals of the land allotted for non-port activities require moderation since the port had earlier considered 12% return on the market value of land instead of 6% prescribed by the revised policy guidelines of the Government. In its original proposal, TPT had considered 12% of market value of the land in Zone 'B' as the annual lease rental for non-port related commercial activities in Zone 'B'. 62% of such rate was prescribed for industrial purposes and 34% of the rates was considered for residential purposes. The same stepping down factors proposed by the TPT are applied while moderating lease rentals for different categories of lands in Zone 'B' allotted for non-port related activities with reference to the revised return of 6% prescribed in the revised policy guidelines of the Government.

- (x). Based on the analysis given above, the revised lease rentals will be as follows:

#### ZONE - A

Sl. No	Purpose	Existing lease rent applicable as on 30 June 2002 (Rs. per sq.mtr. per annum)	Market value of land (Rs. in lakhs per acre)	Moderated development cost. (Rs. in lakhs per acre)	Revised lease rentals (Rs. per sq. mtr. per annum)	% increase over the existing lease rent applicable as on 30 June 2002.
1	Service/ Residential	17.02	2.64	4.41	20.25	19%
2	Industrial	31.60	2.64	8.01	33.62	6%
3	Commercial	51.05	2.64	12.34	49.66	-3%

Average increase works out to

8%

In view of the position explained above, this Authority decides to re-fix the lease rentals at Zone 'A' by allowing a uniform increase of 8% over the prevailing lease rentals rate for such categories of land on 30 June 2002. Uniform increase in the lease rentals is found to be more appropriate in view of the gaps pointed out earlier in determining market value and development cost for individual categories of lands. Lease rentals for Zone 'B' land allotted for port related activities may be maintained at the same level as Zone 'A', as



proposed by TPT. The rates for lands in Zone 'B' allotted for non-port related activities is moderated as explained above in the foregoing paragraph. Accordingly, the revised lease rentals for Zone-B will be as follows:

Sl. No.	Purpose	Existing lease rent applicable as on 30 June 2002 (Rs. per sq. mtr. per annum)	Revised lease rentals (Rs. per sq. mtr./annum)	
			Port-related	Non-Port related
1	Service/ Residential	17.02	18.40	34.70
2	Industrial	31.60	34.15	63.25
3	Commercial	172.60	55.15	102.00

- (xi). As per the Government guidelines, the lease rents fixed is subject to an automatic annual escalation. In terms of 1995 guidelines, the annual escalation in lease rent is at 5% (compoundable). In the revised guidelines of 2004, the quantum of annual escalation is reduced to 2%. In view of this position, the annual escalation is prescribed at 5% p.a. (compounded) for the period 1.7.02 to 30.6.04 and thereafter @ 2% p.a.
- (xii). The Tuticorin Port Land Welfare Association (Zone B) has requested that the lease rentals prescribed for commercial purposes at Zone 'B' at the time of the 1997 revision should be reviewed and reduced in line with the approach proposed now by TPT on maintaining the same level of lease rentals of both Zone A and Zone B. This issue has already been considered by this Authority earlier and the similar pleadings made was rejected by this Authority vide its Order number TAMP/123/2000-TPT dated 14 February 2001. There is no case for taking up the 1997 revision again for further review. Even though the market value of land at Zone B is manifold higher than that of the Zone A lands, the TPT has proposed now to maintain the same lease rentals at both the Zones. In view of this concession extended by TPT the allottees of lands for Zone B for port related activities will definitely be benefited at least w.e.f. 1 July 2002.
- (xiii). The Southern Petrochemical and Industries Corporation Ltd (SPIC) has requested that the land allotted to it for Ammonia Importation Terminal (AIT) has been classified as 'commercial purpose' by the TPT as against its actual use as 'industrial purpose'. It has requested to re-classify its land as 'industrial purpose'. The TPT has clarified that there is a separate agreement between the TPT and the SPIC on lease of land and hence it is beyond the jurisdiction of this Authority. The issue about classification of land is not a tariff related issue and as rightly pointed out by the TPT it is beyond the TAMP jurisdiction and hence this Authority may not like to interfere in this matter.
- (xiv). The TPT has proposed to incorporate some of the relevant conditionalities governing the lease rentals. One of the conditionality pertains to allotment of land based on highest accepted tender of port. This is an administrative matter and not a tariff related matter. The TPT may follow the revised guidelines prescribed by the Govt. on the land policy.

The TPT has also proposed a conditionality about computing upfront premium in case of lease more than 10 years. The proposed conditionality is not found to be in line with the revised guideline of the (then) MOS. It will be sufficient if a condition is incorporated in the Scale of Rates stating that all terms and conditions governing the lease rent shall be as per the guidelines of the Government, instead of listing them down once again.

- (xv). As already explained, the revised rates approved by this Authority will come into effect retrospectively from 1 July 2002. In terms of the Government guidelines, validity of the rates fixed now will be for the period from 1.7.2002 to 30.6.2007.

As correctly mentioned by TPT in its proposal, the revised rates will be made applicable in case of the existing lessees / licensees and in those cases renewed / allotted after 1.7.2002 only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.

Besides this, the Tamil Nadu Electricity Board (TNEB) has mentioned about a litigation pending in the High Court with reference to the lease rents fixed for its lands in 1997 and an interim Order passed by the High Court in that case. The applicability of revised lease rents in case of TNEB will be governed by the orders of the High Court.

11. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the revised lease rate for lease of lands belonging to the TPT as given below:

**Lease rate for lease of land in port area belonging to the TPT from 1 July 2002**

Sr. No.	Purpose	(Rate in Rs. per Sq. mtr. per annum)		
		Zone A	Zone B	
			Port related	Non-port related
1.	Service and Residential	18.40	18.40	34.70
2.	Industrial	34.15	34.15	63.25
3.	Commercial	55.15	55.15	102.00

**Note:**

- (i). The rates prescribed shall be applicable with effect from 1 July 2002 and will be reviewed after five years.
- (ii). The lease rent shall bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum for the period 1 July 2003 to 30 June 2004. Thereafter, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the competent authority.
- (iii). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping in March 2004, as may be amended from time to time.

A. L. BONGIRWAR, Chairman  
[Advt./III/IV/143/04-Exty.]